
Le syndic, le propriétaire et l'investisseur : Un portrait immobilier d'Edouard Dapples (1807–1887)

Gilles Prod'hom

**Édition électronique**

URL : <http://journals.openedition.org/edl/230>

DOI : 10.4000/edl.230

ISSN : 2296-5084

Éditeur

Université de Lausanne

Édition imprimée

Date de publication : 15 décembre 2010

Pagination : 49-72

ISBN : 978-2-940331-24-6

ISSN : 0014-2026

Référence électronique

Gilles Prod'hom, « Le syndic, le propriétaire et l'investisseur : Un portrait immobilier d'Edouard Dapples (1807–1887) », *Études de lettres* [En ligne], 4 | 2010, mis en ligne le 15 décembre 2013, consulté le 19 décembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/edl/230> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/edl.230>

© Études de lettres

LE SYNDIC, LE PROPRIÉTAIRE ET L'INVESTISSEUR: UN PORTRAIT IMMOBILIER D'EDOUARD DAPPLES (1807–1887)

En tant que propriétaire et syndic, le politicien libéral Edouard Dapples prit part au développement urbain lausannois au milieu du XIX^e siècle. Ses archives personnelles permettent d'esquisser l'évolution du patrimoine immobilier d'un membre de l'élite lausannoise et de documenter les rapports que celui-ci a pu entretenir avec les architectes, en particulier le futur syndic Louis Joël. Durant la seconde syndication de Dapples (1857-1867), la ville participe à des chantiers importants de construction de routes et de logements; plusieurs documents mettent en évidence les conflits d'intérêts d'un magistrat qui investit l'immobilier à titre privé ou par le biais de sociétés anonymes.

Parmi les nombreux monuments qui décorent les abords de l'ancien Tribunal fédéral de Montbenon à Lausanne, on trouve une fontaine de grandes dimensions, au dos de laquelle figure l'inscription suivante :

EDOUARD DAPPLES
ANCIEN SYNDIC DE LAUSANNE
A SA VILLE NATALE
MDCCCLXXXVIII

Ce politicien fortuné et généreux¹, à la tête de l'exécutif de la ville pendant plus de quinze ans, se révèle un exemple de choix si on cherche à dresser le portrait d'un client au milieu du XIX^e siècle: héritier de bonne

1. Outre cette fontaine en 1886, il finance en 1880 un quai et une promenade à Ouchy et, avec son frère Charles, un bâtiment pour l'Hospice de l'enfance (1865, arch. Jules Verrey).

famille, il est le propriétaire d'immeubles, de grandes demeures et de domaines importants ; magistrat, il est en fonction à une époque de transformations urbaines auxquelles il contribue.

Né en 1807 à Lausanne, Edouard Dapples est le fils du médecin Jean-Marc Dapples, neveu du docteur Tissot. Après des études de sylviculture à Bayreuth, il travaille comme inspecteur forestier à Rolle et à Lausanne, de 1833 à 1851, puis vit de ses rentes. Dapples connaît une carrière politique importante au sein du parti libéral : il entre au conseil communal en 1834, qu'il ne quittera que pour devenir syndic à deux reprises (1843-1848, 1857-1867) ; il sera également député au Grand Conseil pendant plus de vingt ans (1847-1868) et conseiller national (1851-1854, 1857-1866). Il est aussi connu pour son engagement en faveur de la création de la ligne Oron-Fribourg, en 1856-1857, qui assure à Lausanne une place de choix dans le réseau ferroviaire national².

Pour établir son profil de client, nous avons effectué nos recherches en fonction de trois approches, liées aux types de sources à disposition :

- Dapples en tant que propriétaire foncier, à partir des documents cadastraux et d'actes notariés, qui permettent de mieux cerner le milieu social de l'intéressé ;
- ensuite, en tant que maître d'ouvrage, lors de la construction ou la rénovation de ses immeubles, à partir de ses archives privées, de documents iconographiques ou des polices d'assurance ;
- enfin, en fonction de ses interventions dans l'espace public, soit en tant que syndic, soit en tant qu'investisseur privé dans des projets immobiliers, à partir des archives de la ville, mais aussi de documents privés.

1. Le propriétaire foncier

La propriété foncière est intrinsèquement liée à l'origine et au milieu social de Dapples. Outre les revenus qu'elle procure, la terre reste jusqu'à la Constitution libérale de 1831 la condition pour exercer les droits politiques³. Issu d'une famille propriétaire de nombreux bâtiments et de terrains en bordure de ville, Dapples va développer son patrimoine

2. H. Renaud, « Dapples, Edouard » ; L. Polla, *Rues de Lausanne*, p. 113-115.

3. G. Arlettaz, *Libéralisme et société dans le Canton de Vaud 1814-1845*, p. 111.

en faisant l'acquisition de terres ou de domaines entiers. Au cours de sa vie, il est le propriétaire, direct ou indirect, de trois domaines dans les environs de Lausanne : la Borde, Montriond et le château de Crissier. Outre le revenu agricole qu'elles représentent, ces propriétés, équipées d'une ancienne grande maison de maître (voir *infra*), ont une fonction de villégiature. L'étude des cadastres fait apparaître que ces « campagnes » sont en constante évolution par l'achat, l'échange et la vente de terrains. L'évaluation de la valeur de ces terres, de leur importance en termes de fiscalité, est au-delà de nos compétences ; en revanche, les documents cadastraux mettent en évidence l'extrême homogénéité sociale de leurs différents propriétaires successifs et, en concomitance, une véritable stratégie de transmission de patrimoine par le biais de mariages, de donations ou d'héritages entre familles alliées.

En décembre 1840, Edouard Dapples achète le domaine de la Borde aux hoirs de César Chavannes, pasteur à Crissier et grand-père maternel de sa seconde épouse⁴ : en effet, en juin de la même année, Dapples s'est remarié à Elisabeth, fille du pasteur Jean-Jacques Ferdinand Curchod⁵. La transmission de la Borde fait apparaître un réseau serré d'alliances entre les grandes familles de pasteurs et de savants que sont les Chavannes, les Dapples et les Curchod, qui font partie de l'élite libérale. La Borde est vendue en 1859 au pasteur Auguste Cérésolle, professeur à la faculté de théologie de l'Eglise libre et père du futur conseiller fédéral libéral Paul Cérésolle (1832-1905)⁶. En 1851, Dapples hérite du domaine de Montriond, mais ne conserve la maison que quelques années puisqu'il la cède en 1859 à son fils Ernest pour son mariage avec la fille du professeur César Dufournet⁷. Enfin, en 1857, sa femme hérite du domaine des Curchod à Crissier, propriété de la famille depuis le début du XVIII^e siècle⁸. Le château restera la résidence de Dapples en

4. ACV, Dgg 19/1, notaire (abrégé par la suite « not. ») Chappuis, 31 décembre 1840, f° 264-268.

5. ACV, Dgg 19/1, not. Chappuis, 12 juin 1840, f° 192.

6. ACV, Dgg 19/11, not. Chappuis, 14 février 1859, f° 85 ; Ch. Lafontant, « Cérésolle, Paul ».

7. ACV, Dgg 19/11, not. Chappuis, 24 janvier 1859, f° 71. César Dufournet a épousé en 1825 une fille de César Chavannes de la Borde. Voir E. Chavannes, *Notes sur la famille Chavannes*, p. 29.

8. ACV, Dgg 19/7, not. Chappuis, 2 janvier 1853, f° 164 ; ACV, S 123/92, not. Boucherles, 6 octobre 1857.

Suisse jusqu'à son décès, mais il appartient légalement dès 1876 à sa fille Marianne⁹.

Les cadastres mettent en évidence un autre phénomène, dont il faudrait étudier l'évolution à plus grande échelle : les terrains des grandes propriétés qui entourent Lausanne semblent changer de destination avec un développement urbain qui nécessite de nouvelles surfaces constructibles. En 1869, Dapples vend environ 2,5 ha de terrains agricoles qu'il possède encore en bordure de la Louve¹⁰. Avec le voûtage progressif du cours d'eau et la création de la rue de la Borde au cours des années 1870, les perspectives de construction ont pu donner une valeur nouvelle à ces terrains. En 1874, Dapples vend 3 ha de vignes situées près de Montriond à la Société foncière des boulevards qui s'est constituée pour racheter, puis lotir les terrains situés sous la gare¹¹. Là encore, des terres anciennement agricoles sont appelées à prendre de la valeur avec la construction du funiculaire et la grande entreprise spéculative de la Société foncière.

2. Le maître d'ouvrage

Propriétaire, Dapples va effectuer des travaux sur plusieurs bâtiments qu'il possède. Ces transformations sont malheureusement mal documentées, en particulier celles qui concernent les maisons de la Borde et de Montriond, détruites au XX^e siècle. Le château de Crissier subsiste toujours, mais les archives personnelles de Dapples restent relativement pauvres à son sujet, même si elles permettent de suivre différents projets. Les trois maisons de maître vont être l'objet de plusieurs travaux menés par Dapples. A la Borde, il se contente de créer une véranda en 1844 à l'ouest de la maison, un long corps de bâtiment perpendiculaire au cours de la Louve couvert d'un toit à la Mansart à demi-croupes, puis, vers 1858, de faire des « réparations générales » en vue de sa vente¹².

9. ACV, GFG 48, 20 octobre 1876 (not. Chappuis, 18 octobre 1876).

10. ACV, GF 132/13, f^o 958 (not. Vallotton, 2 septembre 1869).

11. ACV, GF 132/13, f^o 951-953 (not. Bergier, 12 janvier 1874). Au sujet de la Société foncière, voir l'article de D. Lüthi dans ce volume.

12. ACV, K XV L 1395, Assurance incendie, Lausanne, 1858.

La maison familiale de Montriond était plus importante : selon M. Grandjean, c'était l'une des plus grandes maisons de campagne modernes construites en dehors de l'enceinte, vers 1714, et le « premier édifice lausannois à adopter la disposition de château à la française, avec deux ailes dégageant une cour d'honneur »¹³. Les documents anciens montrent que le corps central presque carré et les ailes comprenaient un étage sur rez-de-chaussée, couvert de toits à la Mansart. Peu après avoir hérité de l'édifice en 1851, Dapples fait exhausser le corps central d'un étage et remplace l'entier de la toiture par des toits à croupes de faible pente, couverts d'ardoise¹⁴.

Le complexe du château de Crissier regroupe plusieurs bâtiments ruraux et une maison dont les éléments primitifs remontent à la deuxième moitié du XVII^e siècle : un corps de logis rectangulaire flanqué d'une tour d'escalier à l'est, au sud duquel ont été adjointes deux tourelles vers 1730¹⁵. En 1858, peu après l'obtention du domaine par sa femme, Dapples fait transformer le château et réaménager les intérieurs par l'architecte Louis Joël (voir *infra*)¹⁶. À l'extérieur, la transformation la plus remarquable est sans doute celle de la tour d'escalier qui se voit couronnée de créneaux, interprétation pittoresque de formes médiévales (fig. 1). Cette tour rappelle une autre construction de Louis Joël, de dimensions plus modestes, la tourelle-pigeonnier d'une des annexes de la maison de l'Hermitage¹⁷.

Le fonds privé conservé aux Archives cantonales permet également de reconstituer en détail les projets de Dapples à la fin de sa vie, à partir d'éléments de correspondance. En 1884, l'ancien syndic cherche à se rapprocher de sa fille Marianne qui a épousé un militaire allemand : il écrit à l'empereur pour demander que son gendre ne soit pas envoyé en Prusse orientale mais plus près de la Suisse, ce qui lui sera accordé¹⁸. Il envisage alors de faire bâtir une maison pour sa fille à l'emplacement d'un bâtiment qui fait face à l'église de Crissier. Pour ce faire, il correspond dès novembre 1885 avec l'architecte et entrepreneur

13. M. Grandjean, *Les Monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud*, t. IV, p. 84-86.

14. ACV, K XV L 1393, Assurance incendie, Lausanne, 1855.

15. Voir notre étude, *Le château de Crissier*.

16. ACV, P Curchod (Dapples) 53, « Réparations de Crissier ».

17. M. Grandjean, *Les Monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud*, t. IV, p. 182 sq.

18. ACV, P Curchod (Dapples) 58 2/2, Correspondance d'Edouard Dapples.

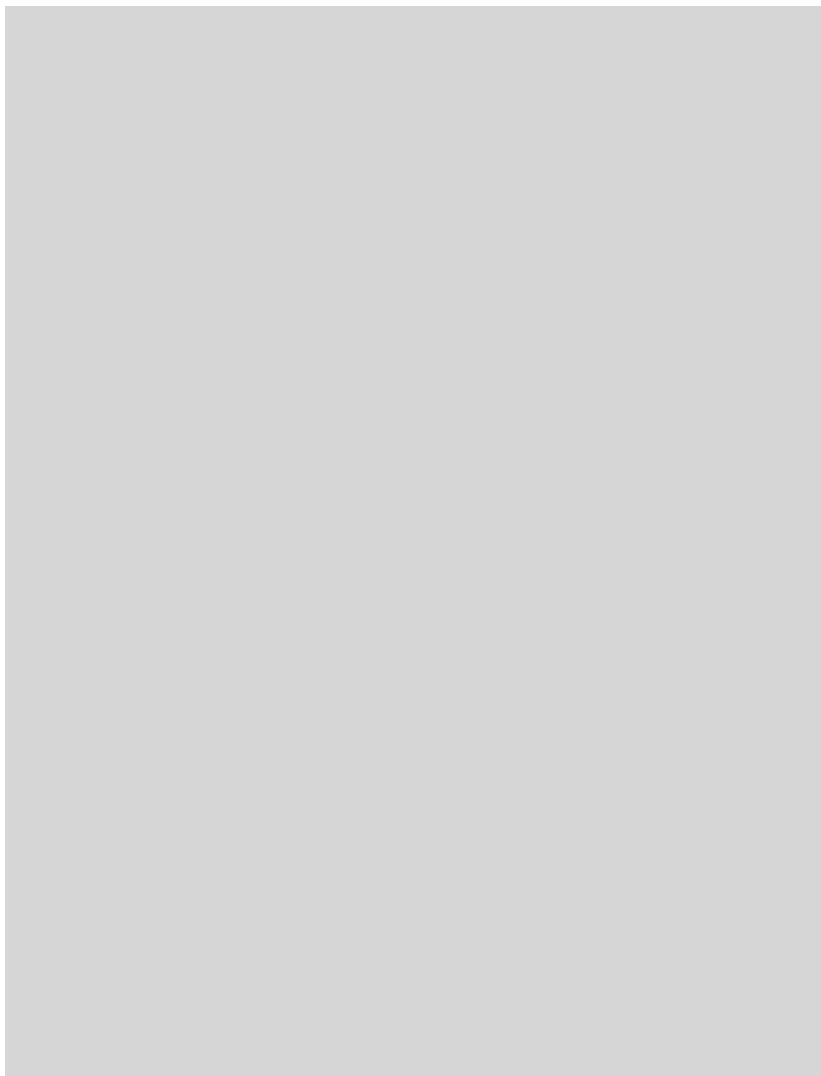


Fig. 1 — Château de Crissier, façade orientale.

lausannois Gustave Wanner¹⁹. Celui-ci soumet tout d'abord un avant-projet : il souligne qu'il a conçu la façade « en gothique allemand », pour l'assortir avec l'église voisine. Hélas, Dapples juge cette façade « prétentieuse » et préférerait quelque chose dans le « genre chalet » ; début 1886, il semble même vouloir abandonner ce projet et faire bâtir une maison sur le terrain du château. L'architecte parvient à l'en dissuader et la maison est finalement bâtie courant 1886. Dapples et sa fille élaborent toutefois un autre projet, dont seuls trois documents subsistent : une lettre de Marianne, qui décrit la maison telle qu'elle l'imagine et en dresse un plan sommaire ; un plan de la main de Dapples qui résume la disposition des pièces et leurs dimensions ; enfin, deux propositions de plans par le bureau des architectes Jules et Henri Verrey, datées de novembre 1886²⁰.

Le décès de Dapples en avril 1887 met un terme au projet. Marianne, que son père décrit comme peu fortunée, n'a probablement pas les moyens de bâtir un nouvel édifice et se contente de faire rénover et transformer le château. Malgré l'absence de documentation, des éléments stylistiques permettent d'attribuer ces travaux à Henri Verrey. L'ajout d'un avant-corps imposant côté parc, dont le pignon à redents évoque les chapelles construites par les Verrey pour l'Eglise libre²¹, achève de transformer le bâtiment hétérogène en une villa cossue et confortable.

3. *L'investisseur et le politicien*

Les archives de Dapples permettent également de documenter ou d'éclairer sous un angle nouveau des projets urbanistiques conduits pendant sa seconde syndicature (1857-1867), en particulier la création de la rue Haldimand, la construction du deuxième Hôtel des Postes et un projet de logements à Montbenon. Deux autres projets, importants pour le développement de la ville, ont déjà été l'objet d'études détaillées : la construction de l'hôtel Beau-Rivage et l'aménagement du port d'Ouchy, entre 1857 et 1861, entrepris par une société dont Dapples est un des

19. Entrepreneur et architecte, il est aussi promoteur et propriétaire, notamment d'ensembles d'immeubles à Lausanne (rue Beau-Séjour, boulevard de Grancy). Voir l'article de D. Lüthi dans ce volume. ACV, P Curchod (Dapples) 53, lettres de Wanner à Dapples, 22 novembre 1885 – 10 février 1886.

20. ACV, P Curchod (Dapples) 53, propriété de Crissier.

21. Voir D. Lüthi, *Les chapelles de l'Eglise libre vaudoise*.

membres fondateurs²²; la création de l'avenue de la Gare, en 1866, qui permettra le développement du quartier de Georgette²³.

Il est difficile de déterminer la part prise par le syndic dans les décisions officielles. Toutefois, la mise en évidence des initiatives de Dapples faites à titre privé, en tant qu'acheteur ou investisseur, met en lumière les intérêts que peuvent représenter pour lui les chantiers entrepris par la ville.

Les travaux d'Ouchy font apparaître les différents acteurs de la construction à Lausanne, présents dans la plupart des projets de la ville dans les années 1860: d'une part, les investisseurs, qui réunissent des capitaux très importants sous la forme d'une société immobilière, issus des grandes familles de l'élite libérale lausannoise et souvent liés aux banques privées ou au monde politique; d'autre part, des architectes politiques dont on peine parfois à déterminer le rôle exact. Directeur des travaux de la Société immobilière d'Ouchy (SIO), l'architecte Louis Joël (1823-1892) en est un bon exemple²⁴.

Futur syndic de Lausanne (1867-1882), il est amené à collaborer avec Dapples ou avec la Municipalité dans presque tous les projets que nous avons étudiés. Joël est issu d'une couche sociale relativement modeste. En 1846, il se rend en France et en Angleterre «pour se perfectionner dans l'architecture»²⁵, ce qui laisse entendre qu'il a déjà suivi une formation, probablement dans la région²⁶. A partir de 1857, il connaît une activité importante: entre 1857-1858, il construit l'Ecole spéciale à

22. Voir les articles de J. Neuenschwander Feihl, «Genèse et évolution architecturale du premier palace lausannois» et de C. Humair, «Tourisme et transfert technologique».

23. INSA, *inventaire suisse d'architecture 1850-1920*, t. 5, p. 272-280.

24. Citons les architectes Auguste-Samuel Maget et Henri Boisot, qui interviennent à de nombreuses reprises dans les projets étudiés. Henri Boisot (1811-1873), fils d'un conseiller d'Etat, est le neveu de l'architecte Henri Perregaux chez qui il étudie. Inspecteur des bâtiments de l'Etat (1836-1847), inspecteur des bâtiments de la ville (1858-1859), municipal en 1861. Associé entre 1861 et 1869 avec Charles Mauerhofer, il travaille entre autres pour l'Eglise libre. Voir P. Bissegger, *D'ivoire et de marbre*, p. 590-592, et D. Lüthi, *Les chapelles de l'Eglise libre vaudoise*. Auguste Samuel dit Louis Maget étudie à Paris entre 1842 et 1845. Municipal libéral de 1857 à 1865, il est l'auteur du bâtiment de la Caisse hypothécaire cantonale en 1877. Voir sa nécrologie dans la *Gazette de Lausanne*, 14 avril 1887, p. 2.

25. ACV, K VII g 12/3, passeports délivrés à Lausanne 1845-1850, n° 240, 20 mai 1846.

26. P. Bissegger évoque la possibilité d'un passage chez Henri Perregaux en début de carrière (P. Bissegger, *D'ivoire et de marbre*, p. 594).

la rue de la Tour²⁷, travaille aux domaines des Bugnion à l'Hermitage (dépendances, 1858) et de Dapples à Crissier; il quitte sans doute son poste d'inspecteur des travaux de la ville (1851-1857) pour diriger les travaux de la SIO, notamment la construction du port dont il a dessiné le projet en 1855-1856²⁸. Il est également actif comme architecte, puis gérant de la Société immobilière lausannoise (SIL) à la rue Haldimand, à proximité de laquelle il construit le Musée industriel²⁹ et une maison pour son propre compte, en 1864-1865. En parallèle, il entame une carrière politique comme député au Grand Conseil sous les couleurs du parti libéral, entre 1859 et 1864; de 1867 à 1882, il succède à Dapples au poste de syndic de Lausanne. De 1857 à son élection en 1867, Joël semble avoir été en contact étroit avec la Municipalité, et Dapples en particulier; on retrouve la mention de nombreux projets qui semblent ne pas avoir été conservés. Tour à tour fonctionnaire, gérant, expert ou magistrat, il incarne de manière exemplaire la figure de l'architecte-politicien³⁰.

3.1. La création de la rue Haldimand

Comme le souligne Dave Lüthi, le percement de la rue Haldimand est une initiative urbanistique sans précédent à Lausanne qui aboutit à la création d'une rue moderne regroupant logements et commerces en plein cœur de la ville médiévale. La construction de la route et des immeubles qui la bordent se fait en deux temps, même si l'ensemble du tracé est adopté en 1858. Le premier tronçon, entre la place de la Riponne et la place Saint-Laurent, est édifié entre 1860 et 1861 par une société immobilière créée par Louis Joël³¹.

La partie inférieure de la rue est achevée plus tardivement. Dès juillet 1858, la ville se porte acquéreur de la maison Tavel, «une des plus belles propriétés de Lausanne», située entre la place Saint-Laurent et la route conduisant au Grand-Pont³². La commission chargée de l'expertise des

27. M. Grandjean, *Les Monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud*, t. III, p. 35 sq.

28. J. Neuenschwander Feihl, «Genèse et évolution architecturale du premier palace lausannois», p. 188 sq.

29. M. Grandjean, *Les Monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud*, t. III, p. 51 sq.

30. Voir D. Lüthi, *La construction de l'architecte*.

31. Sur cette phase de construction, voir l'article de D. Lüthi dans ce volume.

32. AVL, RB 14/37, PV Municipalité, 26 juillet 1858, p. 62.

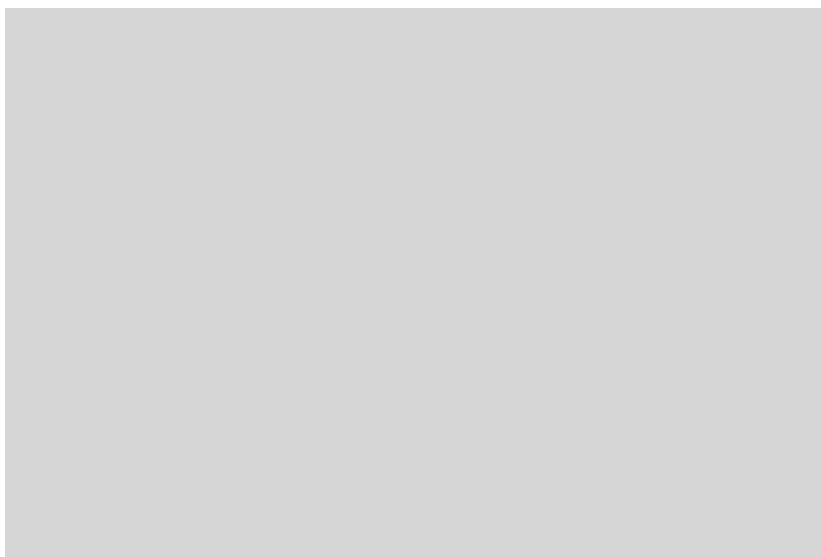


Fig. 2 — Projet de maisons à loyer et d'un théâtre à la rue Haldimand (AVL, F4 VII/4/).

bâtiments constate que la maison, amputée de « ce qu'il y a de mieux » par le percement, nécessiterait des transformations qui rendraient l'opération peu rentable pour la ville³³ ; en conséquence, elle propose de démolir l'immeuble et de vendre le terrain en lots³⁴. Toutefois, début 1861, la ville étudie la possibilité de construire un nouveau théâtre sur une partie du terrain. Un certain Marguet³⁵ propose une esquisse qui prévoit la construction d'une salle intégrée dans un ensemble d'immeubles de rapport et de commerces (fig. 2) ; on envisage que les travaux pourraient être entrepris par une société privée qui céderait ensuite le théâtre à la ville en échange des terrains³⁶. Mais, suite à la correction du projet par l'ingénieur cantonal Louis Gonin pour améliorer la jonction avec la route (fig. 3), la place s'avère trop limitée et l'idée de théâtre à cet endroit est abandonnée³⁷.

33. AVL, RE 17/5, PV Direction des travaux, 28 juin 1858, p. 77-81.

34. AVL, RB 14/37, PV Municipalité, 27 octobre 1858, p. 158-163.

35. Sans doute Pierre Joseph Marguet, ingénieur et professeur d'architecture à l'Ecole Spéciale (*INSA*, t. 5, p. 254 *sq.*).

36. AVL, RB 14/39, PV Municipalité, 4 mars 1861, p. 32.

37. AVL, RB 14/39, PV Municipalité, 19 avril 1861, p. 75-77.

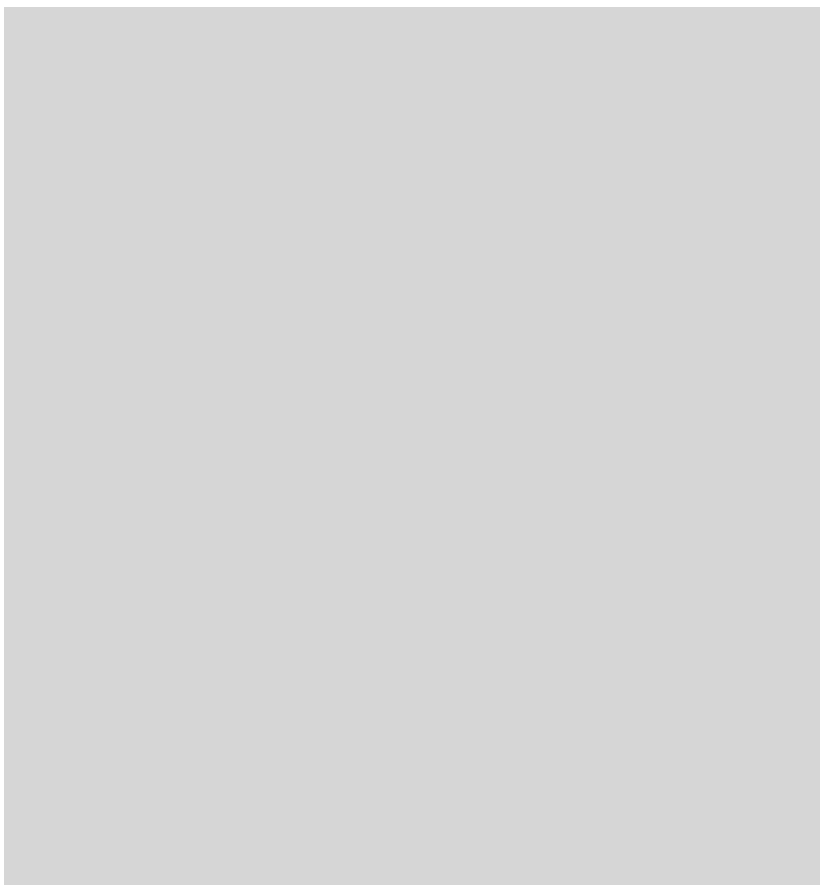


Fig. 3 — Projet de raccordement entre la rue Haldimand et les abords du Grand-Pont (AVL, F4 VII/4/1).

En octobre 1863, les trois lots restants sont mis aux enchères et acquis par le notaire François Gonin qui obtient toutes les autorisations nécessaires à la transaction. Or, Gonin agit au nom de Louis Joël et d'Edouard Dapples³⁸ qui vont rapidement mettre en route la construction de trois maisons dont les plans sont acceptés en avril 1864³⁹. Louis Joël se charge lui-même de concevoir sa maison (actuel n° 15), dans l'esprit des immeubles qu'il a dessinés dans le premier tronçon de la rue ;

38. ACV, Dgg 45/16, not. Gonin, 2 mars 1864, p. 185 *sq.* et 188 *sq.*

39. AVL, RE 17/6, PV Direction des travaux, 20 avril 1864, p. 164.

pour les parcelles formant l'angle avec le Grand Pont, Dapples fait appel à l'architecte Jules Verrey, installé depuis peu à Lausanne. Les deux édifices ne restent toutefois que quelques mois entre les mains du syndic : en effet, il vend, en 1865, une maison encore inachevée donnant sur le Grand Pont (démolie)⁴⁰, puis, en 1866, la « maison Dapples » qui forme l'angle de la rue, édifice de grandes dimensions à la façade polygonale richement décorée⁴¹. Le syndic joue donc ici le rôle du promoteur : l'opération nécessite un investissement initial important, mais elle a dû, vraisemblablement, rapporter à Dapples une somme appréciable⁴².

On peut s'étonner de voir un magistrat acquérir des terrains communaux dont la valeur est appelée à augmenter après les travaux entrepris par la ville qu'il dirige. Malgré les précautions de Dapples, qui achète les terrains par l'entremise d'un notaire, cette confusion d'intérêt va susciter une polémique politique. Les attaques du député Emilien Chappuis-Vuichoud, relayées par la presse radicale⁴³, vont faire apparaître le caractère illicite de l'achat des terrains et contraindre le Conseil d'Etat à prendre position. Le gouvernement prononce une peine disciplinaire contre le notaire responsable de l'affaire⁴⁴ et adresse à la Municipalité, qui soutient son syndic, une lettre qui dénonce une « violation flagrante de l'article 1126 du code civil »⁴⁵. Toutefois, comme le prix payé pour

40. AVL, Dgg 59/3, not. Moret, 2 février 1865, p. 205-208. Le négociant d'origine française Pierre Gabriel Blanc achète la maison inachevée 78 500 francs, qu'il paie avec des actions de sociétés françaises, notamment du Chemin de fer « Grand Central Français » et de la Société du Gaz de Paris.

41. ACV, Dgg 63/2, not. Pacquier, 1^{er} mai 1866, p. 111. François Samuel Mayor d'Echallens achète l'édifice achevé 194 000 francs. Au sujet de la maison, voir M. Grandjean, *Les Monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud*, t. III, p. 395.

42. En se basant sur une convention passée avec l'architecte Verrey (ACV, Dgg 59/3, not. Moret, 2 février 1865, p. 207 *sq.*), le total de la construction (à forfait) s'élève à 272 248 francs (141 748 fr. + 130 500 fr.). Si on prend en compte le coût des terrains (30 117 fr.) et en supposant que Dapples ne finance que les 3/7 de la maison inachevée, comme convenu avec Verrey, son investissement s'élève à environ 227 800 francs. La vente des deux maisons lui rapporte 272 500 francs, soit un bénéfice de près de 19,5 %.

43. Voir plusieurs articles du *Nouvelliste Vaudois* du début de l'années 1865 (notamment 25 janvier, p. 4 ; 3 février, p. 1 *sq.* ; 7 février, p. 3 ; 11 et 12 février, p. 1).

44. *Nouvelliste Vaudois*, 21 mai 1865, p. 3.

45. AVL, RB 14/42, PV Municipalité, 5 mai 1865, p. 79 *sq.* « Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées, [...] les administrateurs, [des biens] des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ; [...] » in *Code civil du canton de Vaud*, Lausanne, 1820, p. 401.

le terrain est considéré comme « très élevé » et que le propriétaire a déjà entrepris des travaux, le Conseil d'Etat constate que la ville n'aurait « aucun intérêt à demander la nullité de cette vente ». Il charge néanmoins le préfet « d'inviter les autorités communales de Lausanne à mieux observer, à l'avenir, les prescriptions de l'article 1126 », ce dont la Municipalité, sobrement, prend note.

3.2. Le deuxième hôtel des Postes

Le deuxième hôtel des Postes de Saint-François est la seule construction publique entreprise par la ville pendant la syndication de Dapples. Bâti entre 1863 et 1864 à Saint-François, à l'extrémité du Grand-Pont, l'édifice a fait l'objet d'une étude dans un mémoire consacré à son architecte, Bernhard Simon⁴⁶. Une analyse détaillée des sources fait ressortir le rôle moteur du syndic dans ce projet, puisque c'est à lui que revient l'initiative de la construction.

Le 4 juillet 1862, Dapples fait part à la Municipalité qu'il se propose d'acquérir l'hôtel de la Poste (ou hôtel Feller), à l'entrée du Grand-Pont, « dans le but de faciliter divers projets d'utilité publique »⁴⁷ : Dapples aurait été averti confidentiellement de la mise en vente de l'édifice et aurait saisi l'occasion en faisant une promesse de vente de 200 000 francs⁴⁸. Usant peut-être de sa position à Berne, il passe une convention avec la Confédération pour la construction d'un nouveau bâtiment des Postes. Toujours à titre privé, il charge ensuite des architectes d'élaborer des plans pour évaluer s'il serait possible de construire également un théâtre à cet endroit⁴⁹. Un projet établi par Simon et Maget est présenté à la Municipalité à la fin de l'année 1862 : les architectes prévoient d'occuper toute la parcelle située entre le Grand-Pont, la place Saint-François et la rue de Pépinet, le bâtiment occupant l'emplacement de l'ancien hôtel (fig. 4).

46. A. Bühler, *Bernhard Simon (1816-1900) Architekt*; M. Grandjean, *Les Monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud*, t. III, p. 84-86.

47. AVL, RB 14/40, PV Municipalité, 12 janvier 1863, p. 161.

48. ACV, P Curchod (Dapples) 27, affaires publiques de Dapples : travaux et agrandissement de Lausanne, notes manuscrites concernant l'hôtel des Postes; cité ensuite ACV, P Curchod (Dapples) 27.

49. Seul le projet de B. Simon et Maget a été conservé, mais on mentionne également des plans de L. Joël (A. Bühler, *Bernhard Simon (1816-1900) Architekt*, p. 66, n. 119).



Fig. 4 — Projet de théâtre, Bernhard Simon et Auguste Samuel Maget (AVL, F4 XV/18).

« Fidèle au but qui [l]’a dirigé dans cette grande entreprise, à savoir l’utilité publique »⁵⁰, Dapples propose à la Ville en janvier 1863 d’acheter l’hôtel Feller à sa place⁵¹. La Municipalité charge alors les architectes de La Harpe et Boisot d’examiner les plans, qui concluent que la place est insuffisante pour un édifice abritant un théâtre et la poste⁵². La Ville demande alors à Dapples s’il accepte de modifier ses plans ; le syndic y consent, mais la Municipalité doit obtenir l’accord de Simon et de la Confédération⁵³. Toutefois, faute de réponse claire, Dapples continue de faire évoluer son projet, en faisant accepter des plans de Simon au Département fédéral des postes et en concluant une convention avec l’architecte pour une construction à forfait⁵⁴. Le 3 juillet, Dapples indique à la Municipalité qu’il n’a toujours pas eu de réponse à ses propositions et que son projet va bon train⁵⁵. Est-ce une façon de faire pression sur la Municipalité ? La réaction ne se fait guère attendre : les municipaux

50. ACV, P Curchod (Dapples) 27.

51. AVL, RB 14/40, PV Municipalité, 12 janvier 1863, p. 161.

52. AVL, RB 14/40, PV Municipalité, 20 février 1863, p. 201 et 2 mars 1863, p. 212 *sq.*

53. ACV, P Curchod (Dapples) 27.

54. A. Bühler, *Bernhard Simon (1816-1900) Architekt*, p. 67 ; ACV, P Curchod (Dapples) 27.

55. AVL, RB 14/40, PV Municipalité, 3 juillet 1863, p. 338.

Maget et Boisot sont chargés de discuter avec Simon avec qui ils parviennent à un accord le lendemain. L'architecte s'engage à construire à forfait l'édifice pour 235 000 francs (425 000 francs avec l'achat des terrains) et à obtenir de la Confédération qu'elle accepte de louer le bâtiment pendant au moins 25 ans⁵⁶.

Les travaux peuvent débuter en été 1863 et le chantier est achevé en décembre 1864, non sans avoir causé de multiples problèmes⁵⁷. Le nouvel Hôtel des Postes s'élève sur la partie de la parcelle la plus proche de l'extrémité du pont, libérant l'espace occupé par l'ancien hôtel pour créer une place facilitant le trafic à cet endroit. Les deux étages sur rez-de-chaussée, de plan rectangulaire à pans coupés, se dressent sur un soubassement de deux étages au parement en bossage, formant une terrasse en rotonde qui borde la rue de Pépinet (fig. 5).

En passant des conventions à titre privé avec l'architecte et la Confédération, il est possible que Dapples accélère le processus de construction, la ville n'ayant plus qu'à le remplacer dans les divers accords. On peut toutefois constater qu'en évitant les canaux décisionnels officiels, le syndic s'assure une grande maîtrise en imposant peut-être le choix de l'architecte ou sa vision du projet.

3.3. Un projet de quartier neuf à Montbenon

Les archives de Dapples permettent de documenter un dossier de plans conservés aux Archives de la ville de Lausanne, publiés sans autres indications par Pierre Frey⁵⁸. Le 15 décembre 1864, Louis Joël adresse à Dapples un rapport concernant un projet de quartier à construire à la place de Montbenon, accompagné d'un devis estimatif⁵⁹. L'architecte esquisse une opération immobilière d'une ampleur gigantesque puisqu'il ne prévoit pas moins que la construction de 50 immeubles, abritant 176 appartements et 60 locaux commerciaux ou artisanaux.

56. AVL, RB 14/40, PV Municipalité, 4 juillet 1863, p. 339.

57. AVL, RE 17/6, PV Direction des travaux, 11 mars 1864, p. 151-153.

58. P. Frey, « Lausanne, le nouveau Palais du Tribunal fédéral à Mon-Repos, 1908-1927 », p. 60.

59. ACV, P Curchod (Dapples) 27, « Rapport accompagnant le portefeuille de plans concernant la place de Montbenon » et « Devis estimatif », 15 décembre 1864. Pour des raisons de commodité, les citations qui suivent tirées de ce document sont laissées sans notes.

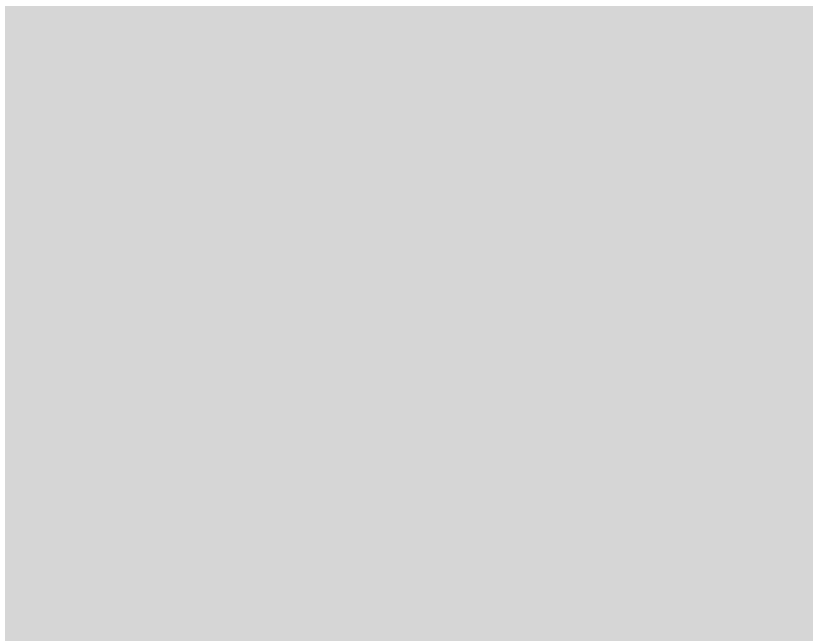


Fig. 5 — Hôtel des Postes, façade orientale (AVL, F5 01462).

Le maître mot de ce projet est la « variété », qui permet de produire des logements appropriés « aux besoins et aux convenances diverses des acheteurs et des locataires ». Joël établit un véritable catalogue d'appartements qui devraient correspondre aux attentes de clients de différentes classes socio-économiques, susceptibles d'habiter tant de « grands appartements très vastes » (8 pièces, 800 francs de loyer) que de « petits appartements simples » (4-5 pièces, 250 francs de loyer). Le projet de Joël témoigne des contraintes nouvelles qu'implique la création de sociétés immobilières dans le processus de commande : le logement n'est plus produit en fonction des souhaits d'un commanditaire identifié, mais en fonction d'un client potentiel, dont on s'efforce d'anticiper les attentes⁶⁰. La classification des locataires et la hiérarchie qui en découle se traduisent matériellement dans le projet de Joël : elles règlent non seulement la disposition des immeubles, mais encore les moindres détails de leur architecture et de leur décor.

60. Voir l'article de D. Lüthi dans ce volume.

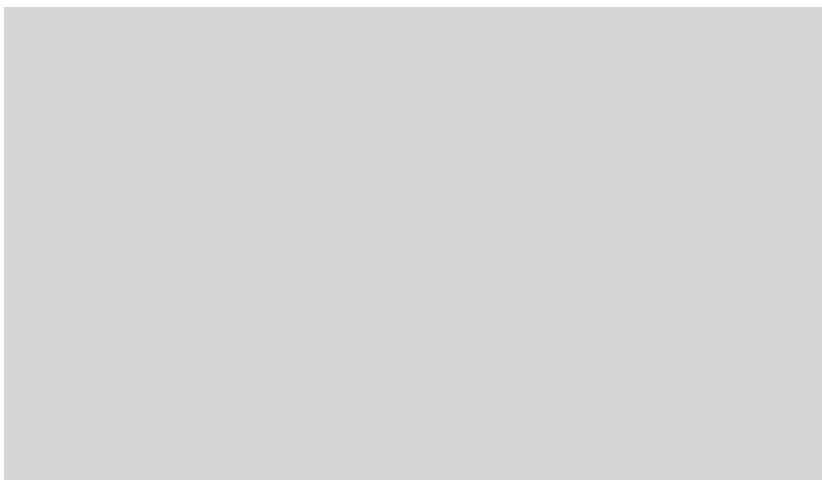


Fig. 6 — Plan d'un quartier à Montbenon (AVL, F4 XX/2/4).

De part et d'autre d'une route rectiligne, Joël dispose six groupes d'immeubles, des « constructions sur un plan régulier, et d'une apparence sévère en harmonie avec le caractère de la place » : quatre groupes de trois étages forment le cœur du quartier, autour d'une place octogonale où aboutit une passerelle enjambant le cours du Flon depuis le quartier de Saint-Laurent ; les deux groupes restants prennent place le long de la route (fig. 6). Chaque ensemble correspond à une classe sociale différente. Au sud, bénéficiant d'un jardin et d'un « magnifique panorama », pourraient loger des « personnes riches », pour qui on prévoit une gamme d'appartements « riches et élevés » ainsi que des magasins. Au nord, deux ensembles avec retours formant de grandes cours seraient destinés à des « négociants et des industriels auxquels de grandes places de service sont si précieuses ». La plupart des appartements prévus sont de « petits » 4 pièces et de « bons appartements moyens ». Enfin, « les deux groupes des ailes seraient formés de constructions plus simples et affectées aux industries modestes et nécessaires, ainsi qu'au logement de ceux qui les exercent, et d'une classe qui acquiert quelque aisance par un travail assidu ». De deux étages seulement, ils pourraient abriter « ateliers, boucheries, fours, forges, établis, etc., et des appartements plus bas et beaucoup plus simples que les premiers ».

Ce souci de catégorisation spatiale se retrouve dans le traitement des façades : la hiérarchie entre les parties d'un même ensemble est rendue visible par le décor architectural, d'inspiration classique (fig. 7). Les

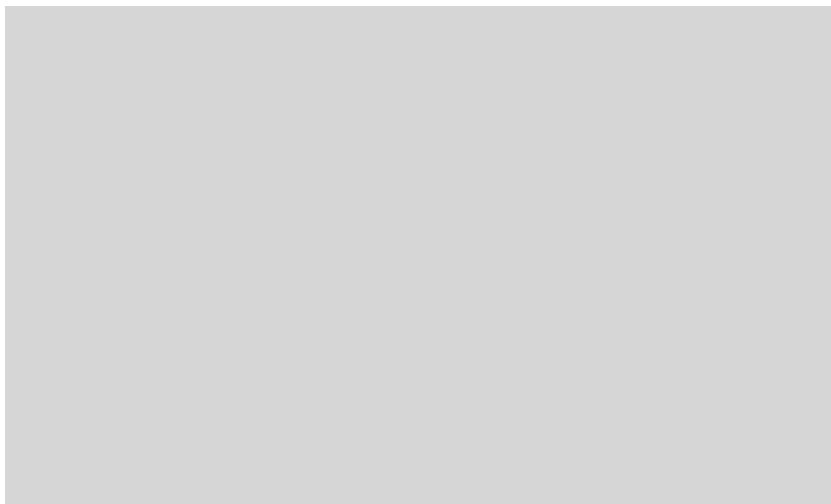


Fig. 7 — Montbenon, projet d'élévation des groupes Sud (AVL, F4 XX/2/5).

groupes sud sont rythmés à la manière d'un château par des avant-corps en légère saillie que forment les immeubles latéraux de cinq travées et un corps central de trois travées. Abritant les appartements les plus luxueux, ils bénéficient d'un traitement plus soigné que les immeubles intermédiaires : ils sont ornés de chaînes d'angles à refends, le parement du rez-de-chaussée est en bossage, avec des niches à statues entre de larges baies en plein cintre. On retrouve une hiérarchie verticale entre les étages, qui se manifeste dans le traitement des ouvertures. Les fenêtres du premier étage ont un encadrement rectangulaire surmonté d'une corniche ; les avant-corps possèdent un large balcon et une mouluration plus recherchée, tandis que les fenêtres des immeubles intermédiaires s'ornent d'une tablette sur consoles et d'un panneau rectangulaire sur les allèges, au-dessus d'un cordon à la hauteur des balcons. Au deuxième étage, les encadrements sont rectangulaires avec une simple tablette ; les fenêtres du troisième étage, appuyées sur une corniche et légèrement moins hautes, ont un encadrement à crossettes supérieures.

Joël détaille également à Dapples le mode de financement qu'il prévoit pour une telle opération. La construction serait du ressort d'une société créée à cet effet, le rôle de la commune se limitant à la vente des terrains, au nivellement de la place et aux travaux de voirie. La société aurait certes à assumer des frais énormes, évalués à 1,65 million de francs, mais les perspectives de profit sont intéressantes : en tenant

compte de la baisse des prix des loyers que pourrait entraîner la mise sur le marché d'un tel ensemble, Joël évalue le revenu des immeubles au minimum à 117 000 francs, soit plus de 7 % ; en cas de vente, il estime qu'on pourrait fixer la valeur vénale en capitalisant au 5 % leur revenu, soit 2 340 000 francs. La fin du rapport nous laisse penser que Joël ne s'adresse pas seulement au syndic, qui a le pouvoir de mettre en route un projet de cette ampleur sur un terrain communal, mais aussi à l'investisseur potentiel :

Enfin, si l'on remarque qu'un capital de 5 à 600 000 francs est suffisant pour entreprendre toute l'affaire, puisque ce capital peut se renouveler par des ventes, ou s'accroître d'emprunts sur hypothèque, on reconnaîtra que la Compagnie formée sur de telles bases pourrait doubler son capital. Agréez, Monsieur, l'assurance de mon profond respect.

L'éclairage sur ces trois projets que permet une approche basée sur le client, à partir de ses archives privées et de la reconstitution de ses propriétés, fait ressortir la position ambiguë de Dapples lors de constructions publiques. Dans le cas de la poste, son implication semble n'avoir qu'un rôle moteur ; en revanche, la construction de la maison de la rue Haldimand, légalement répréhensible, montre que Dapples n'est pas mû uniquement par l'intérêt public, et profite des travaux entrepris par la ville pour réaliser une transaction sans doute lucrative. Enfin, le rapport de Joël concernant Montbenon met principalement l'accent sur la rentabilité d'une telle opération immobilière, à laquelle Dapples pourrait être tenté de participer, plutôt que sur les avantages que la commune pourrait tirer de la construction du quartier.

La coïncidence entre sa position politique, à la tête de l'exécutif de la ville, et sa position sociale et économique, qui lui permet d'investir ou de trouver des investisseurs, brouille la frontière entre intérêts public et privé. Plusieurs indices laissent à penser qu'Edouard Dapples a participé, en tant qu'actionnaire, aux sociétés immobilières actives à Lausanne pendant son mandat, en particulier à la Société immobilière lausannoise, la SIO et la Société de construction ⁶¹. Il serait intéressant de pouvoir

61. Dapples offre à son fils plusieurs paquets d'actions pour son mariage (SIL, SIO, Société du gaz de Lausanne) (ACV, Dgg 19/11, not. Chappuis, 24 janvier 1859, f° 71). Enfin, une carte d'actionnaire de la Société de construction est conservée dans le fonds de Dapples (ACV, P Curchod [Dapples] 28).

également retracer la position de Dapples dans d'autres sociétés et institutions créées au milieu du siècle qui contribuent au développement économique de la ville et du canton : il est mentionné comme actionnaire de la Compagnie du gaz, comme membre honoraire de la Société Industrielle et Commerciale⁶², comme président du Conseil d'administration de l'Ecole spéciale⁶³, ou comme administrateur de la ligne ferroviaire Lausanne-Fribourg-Berne (1865-1866) et de la Compagnie de l'Ouest (1871)⁶⁴.

Dapples apparaît comme l'un des agents d'une véritable politique de développement économique à Lausanne, qui passe par une modernisation des infrastructures, la création d'un réseau routier et ferroviaire efficace et la construction de logements et de commerces. Ces initiatives sont avant tout le ressort de sociétés anonymes : en accord avec ses principes libéraux, le politicien Dapples, en facilitant l'ouverture de chantiers de routes et de logements, crée des possibilités d'investissement. S'il est indéniable que son action a servi l'intérêt public, on est en droit de supposer que Dapples a su également servir les siens. Ce conflit d'intérêt manifeste serait peut-être même à l'origine de son retrait de la vie politique exécutive, comme l'évoque un article nécrologique :

Dans les dernières années de sa magistrature, son administration avait été vivement attaquée par l'opposition radicale. [...] On accusait le syndic d'avoir cherché son intérêt personnel dans des achats d'immeubles et on lui prêtait les vues les plus égoïstes, l'accusant de vouloir bénéficier à son profit d'opérations entreprises pour le bien général. Edouard Dapples ne résista pas à ce débordement de haine politique [...]⁶⁵.

Le portrait immobilier de Dapples que nous avons essayé de brosser reste fragmentaire et peut paraître anecdotique dans son souci du détail. Pourtant, il nous semble que cette approche permet de révéler des phénomènes qui dépassent le cadre de ce seul personnage. La figure de Dapples permet d'éclairer l'émergence et la mise en place d'un véritable marché

62. *Catalogue des membres de la Société industrielle et commerciale du canton de Vaud*, p. 9.

63. *Gazette de Lausanne*, 17 septembre 1864, p. 4.

64. H. Renaud, « Dapples, Edouard ».

65. *Gazette de Lausanne*, 3 mai 1887, p. 1.

de l'immobilier. Le développement urbain apparaît comme devant être lu en étudiant les relations entre ses différents acteurs et leurs intérêts. Chez ces acteurs multiples, notaires, banquiers, architectes, politiciens, propriétaires, investisseurs, on assiste souvent à une concentration du pouvoir par un même individu, à l'image de Dapples, mais aussi de Louis Joël, architecte, promoteur et homme politique.

Il reste à étudier la formation et le développement de ce marché en termes économiques, mais également les conséquences de ce phénomène sur la production architecturale. Les besoins nouveaux et la spéculation rendent nécessaire une réflexion des autorités sur la réglementation de l'extension urbaine, réflexion qui s'amorce dès les années 1860 avec un premier règlement lausannois⁶⁶. La construction de vastes ensembles de logements nécessite enfin l'établissement de types d'appartements qui correspondent à la fois aux habitudes et aux moyens financiers de leurs potentiels acheteurs ou locataires. Le commanditaire qui use de son bien pour se loger disparaît au profit d'une gamme de clients dont il s'agit de remplir – ou de définir – les attentes, question qui se révélera au centre du débat sur l'habitat ouvrier qui apparaît dans ces mêmes années à Lausanne.

Gilles PROD'HOM

Section d'histoire de l'art, Université de Lausanne

66. *INSA*, t. 5, p. 264.

BIBLIOGRAPHIE

Abréviations

ACV : Archives cantonales vaudoises

AVL : Archives de la Ville de Lausanne

Sources publiées

Code civil du canton de Vaud, Lausanne, Hignou Aîné, 1820.

Catalogue des membres de la Société industrielle et commerciale du canton de Vaud, en novembre 1868, Lausanne, Impr. Corbaz, 1868.

CHAVANNES, Ernest, *Notes sur la famille Chavannes*, Lausanne, Impr. G. Bridel, [1882].

Etudes

ARLETTAZ, Gérald, *Libéralisme et société dans le Canton de Vaud 1814-1845*, (BHV 67), Lausanne, Bibliothèque historique vaudoise, 1980.

BISSEGER, Paul, *D'ivoire et de marbre : Alexandre et Henri Perregaux ou l'Âge d'Or de l'architecture vaudoise, 1770-1850*, (BHV 131), Lausanne, Bibliothèque historique vaudoise, 2007.

BÜHLER, Annette, *Bernhard Simon (1816-1900) Architekt*, mémoire de licence, Prof. A. Reinle, Universität Zürich, 1973. Disponible sur www.baudenkmaeler.ch/lizentiatsarbeiten/buehler (10 mars 2010).

FREY, Pierre, « Lausanne, le nouveau Palais du Tribunal fédéral à Mon-Repos, 1908-1927 », in *Alphonse Laverrière 1872-1954, parcours*

- dans les archives d'un architecte*, éd. Pierre Frey, Lausanne, PPUR, 1999, p. 59-77.
- GRANDJEAN, Marcel, *Les Monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud*, t. III, *La ville de Lausanne : édifices publics (II), quartiers et édifices privés de la ville ancienne*, Bâle, Birkhäuser, 1979.
- , *Les Monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud*, t. IV, *Lausanne : villages, hameaux et maisons de l'ancienne campagne lausannoise*, Bâle, Birkhäuser, 1981.
- HUMAIR, Cédric, « Tourisme et transfert technologique : le Beau-Rivage Palace face aux défis du progrès technique 1861-1914 », in *Beau-Rivage Palace. Histoire(s)*, éd. Nadja Maillard, Lausanne, Infolio, 2008, p. 82-100.
- INSA, *inventaire suisse d'architecture 1850-1920*, t. 5, Berne, 1990.
- LAFONTANT, Chantal, « Cérésolle, Paul », in *Dictionnaire historique de la Suisse*, www.hls-dhs-dss.ch/textes/f/F4287.php (28 mars 2010).
- LÜTHI, Dave, *Les chapelles de l'Eglise libre vaudoise. Histoire architecturale 1847-1965*, (BHV 118), Lausanne, Bibliothèque historique vaudoise, 2000.
- , *La construction de l'architecte : histoire d'une profession en Suisse romande 1800-1940*, Neuchâtel, Alphil, 2010.
- NEUENSCHWANDER FEIHL, Joëlle, « Naissance et développement de la villégiature à Ouchy », in *Beau-Rivage Palace. Histoire(s)*, éd. Nadja Maillard, Lausanne, Infolio, 2008, p. 26-32.
- , « Genèse et évolution architecturale du premier palace lausannois », in *Beau-Rivage Palace. Histoire(s)*, éd. Nadja Maillard, Lausanne, Infolio, 2008, p. 186-210.
- POLLA, Louis, *Rues de Lausanne. De Saint Etienne au général Guisan : Louis Polla raconte la vie de cent personnages qui ont donné leur nom aux rues de Lausanne*, Lausanne, Ed. 24 Heures, 1981.
- PROD'HOM, Gilles, *Le château de Crissier*, étude historique, sous la dir. de Bruno Corthésy, 2007. Disponible sur www.crissier.ch/pdf/rapport_historique_chateau.swf (avril 2010).
- RENAUD, Hugues, « Dapples, Edouard », in *Dictionnaire historique de la Suisse*, www.hls-dhs-dss.ch/textes/f/F4301.php (septembre 2010).

Crédits photographiques

Fig. 1 :

Gilles Prod'hom.

Fig. 2 à 7 :

Archives de la Ville de Lausanne.